

**Las Leyes Estatales y Federales prohíben la Discriminación de Vivienda, basada en la información siguiente de un aplicante:**

Raza - Color - Sexo - Religión - Edad - Origen Nacional - Orientación Sexual - Fuente de Ingresos - Estado Familiar (la presencia de niños) - Estado Civil - Antecedentes Familiares Incapacidad Física o Mental (incluyendo VIH y SIDA) - u otros Motivos Arbitrarios.

1ra. Edición Mes de Abril del 2005

# "EL COMUNICADOR HISPANO"

Concilio de Igualdad de Oportunidad en la Vivienda del Valle de San Fernando

Fair Housing Council of San Fernando Valley



## Guia informativa sobre la Vivienda para Dueños e Inquilinos



El anuncio dice: "VACANTE". pero el dueño dice "ESTA RENTADO"



"Darle permiso al Inquilino incapacitado De construir una rampa para que Tenga acceso a su unidad..."



**"Juntos por la justicia, y por la Igualdad de Oportunidad en la Vivienda"**

# Editorial

El Concilio de Igualdad de Oportunidad en la Vivienda del Valle de San Fernando, Fair Housing Council of San Fernando Valley en ingles, es una de las agencias más antiguas del Valle que tiene en su haber una trayectoria de 45 años de labor ininterrumpida y constante en su afán de servir a la comunidad.

En ese contexto, sabemos que en los Estados Unidos, el grupo étnico mayoritario es el Latino, aunque también, lamentablemente, es el grupo que más desventajas tiene en cuanto al idioma se refiere, pues no llega la información al Hispano, en referencia a las Leyes Estatales y Federales de la vivienda que lo protegen ya sea como inquilino, como dueño o propietario de un inmueble. El Concilio de Igualdad de Oportunidad en la Vivienda, es conciente de esta situación y se ha preocupado por llevar la información veraz y consistente a este sector de la sociedad estadounidense.

Es dable destacar que una de las funciones del Concilio de Igualdad de Oportunidad en la Vivienda es la de informar y educar a la comunidad a fin de actuar equitativamente, con el objetivo de acabar con la discriminación en la vivienda.

Aunque usted no lo crea, todavía en pleno siglo XXI seguimos padeciendo de este flagelo de la sociedad, la discriminación.

Es por eso, que con mucha satisfacción, se hace posible la realización de esta revista o Guía Informativa llamada:

**"El Comunicador Hispano"**, en ella tratamos una diversidad de tópicos muy interesantes para todos los hispano parlantes y pretendemos continuar dando más información en cada edición.

El propósito de esta revista es que usted encuentre respuesta a muchas de sus dudas con respecto a la discriminación en la vivienda, y se sienta identificado con muchas de las situaciones que presentamos en cada una de sus páginas. Estamos seguros que será de mucha utilidad para las agencias de servicios comunitarios y todas aquellas personas que deseen saber un poco más de sus derechos y obligaciones con respecto a la discriminación en la vivienda.

Los servicios del Concilio de Igualdad de Oportunidad en la Vivienda, son gratuitos. Llamenos o visitenos a nuestras oficinas en la ciudad de Panorama City donde estamos para servirle.

Por ultimo, queremos agradecer infinitamente a todas las personas que nos han apoyado y colaborado para la elaboración de esta revista. A todos ellos Muchas.. Gracias!!!

Hermes Ayala



PUBLICIDAD



# EN ESTA PRIMERA EDICION

## CONTENIDO



- 6 \* IGUALDAD DE OPORTUNIDAD EN LA VIVIENDA
- \* CONSECUENCIAS DE LA DISCRIMINACION EN LA VIVIENDA
- \* EL CONCILIO DE IGUALDAD DE OPORTUNIDAD EN LA

VIVIENDA DEL VALLE DE SAN FERNANDO. (Fair Housing Council of San Fernando Valley)

- \* ALGUNAS SEÑALES DE LA DISCRIMINACION

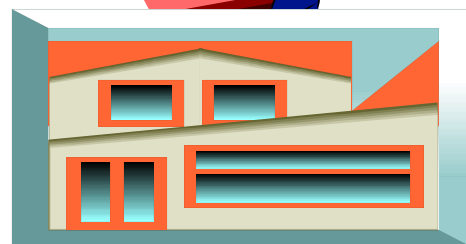


### 7. CIUDAD DE BURBANK-INFORMACION

9

## CELEBRANDO NUESTRO 50 ANIVERSARIO

- 10 DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS Y ADMINISTRADORES DE APTS.
- 12 \* LO QUE USTED DEBE SABER
- \* LA VIVIENDA Y EL PROCESO DE COMPRAR UNA CASA
- 15 CUALES SON LOS SIGNOS QUE ADVIERTEN DE UN PRESTAMO DEPREDAADOR O USURERO ?
- 16 ORGANIZACIONES DEL FAIR HOUSING
- 17 TALLER EDUCATIVO PARA COMPRADORES DE CASA
- 18 PARA PROFESIONALES DE BIENES RAICES
- 19 CIUDAD DE SANTA CLARITA-INFORMACION



- 22 TALLERES - SERVICIOS PARA LA COMUNIDAD
- 23 PARA PERSONAS INCAPACITADAS
- 24 QUE ES UNA ACOMODACION RAZONABLE ?
- QUE ES UNA MODIFICACION RAZONABLE ?
- 25 CIUDAD DE SIMI-VALLEY-INFORMACION
- 27 ESTADO FAMILIAR
- 29 ACOSO SEXUAL
- 30 RINCON DE NOTICIAS DEL CONCILIO
- 31 PATROCINE AL FAIR HOUSING COUNCIL



IGUALDAD DE OPORTUNIDAD  
EN LA VIVIENDA



# NUESTRA MISION

El Concilio de la manera más efectiva y  
 Vivienda Justa del Valle de eficiente de combatir la  
 San Fernando, procura erradicar discri-minación está en la  
 la discriminación contra todas las educación.

personas, ya sea a causa de la raza,  
 el color, la religión, el origen  
 nacional, el sexo, la incapacidad, o  
 la posición familiar; y para tomar  
 acciones apro-piadas que  
 aseguren la igualdad de  
 oportunidades para todos. Para  
 alcanzar esta meta, el Concilio de la  
 Vivienda Justa del Valle de San  
 Fernando, se ha esforzado en  
 diseñar actividades para alentar  
 prácticas educativas en la  
 comunidad; ayudar a personas que  
 crean haber sido discriminados, y  
 así contrarrestar y eliminar  
 cualquier práctica discrimi-  
 natoria en la vivienda.

FHC-SFV cree que la

Por lo tanto, el Concilio propone un  
 comprensivo, sustancial y práctico  
 programa de la educación y su  
 alcance en la comunidad sobretodo.  
 El propósito de este programa es  
 asegurar la comprensión y la  
 conformidad con leyes del Fair  
 Housing antes de que las  
 infracciones ocurran. El programa  
 esta diseñado para educar  
 arrendatarios, pro-pietarios,  
 directores de propiedad, corredores  
 de bienes raíces, prove-edores  
 públicos, los anunciantes y el  
 público general para promover el  
 conocimiento a la comunidad  
 con la tolerancia, de acuerdo

## Miembros del Directorio

Richard Cooper.  
 Presidente

Loretta Kelly  
 1st. Vice Presidente

Winnie Davis  
 Secretaria de Grabaciones

Debra Levey  
 Secretaria

Dr. Robert Wakamatsu  
 Tesorero

Richard Cooper .....Wade Rice

Trudy Sibley.....Robert Winn

Mildred Steward.....Wendy Furth

Betsy Jhonson.....Rafer Jhonson

Edward Kussman



THE STAFF

Diana Bruno  
 Director Ejecutivo

Sharon Kinlaw  
 Asistente de Director

Sandra Couch  
 Asistente de Litigación

Hilda Fernández  
 Administradora

Reinaldo Avila  
 Coord. Bilingue de Viviendas

Hermes N. Ayala  
 Consejero Bilingue

David Elder  
 Abogado Consultor

## IGUALDAD DE OPORTUNIDAD EN LA VIVIENDA... ES SU DERECHO!!

Las leyes Federales y Estatales, de Igualdad en la vivienda, prohíben la discriminación, basada en:

Raza, Color, Estado Familiar, Religión, Sexo, Discapacidad Mental y/o Física (incluyen (SIDA & HIV), Origen Nacional, Estado Marital, Edad, Fuentes de Ingresos, Orientación Sexual, Arbitrariedad.

Las Leyes de la Igualdad en la Vivienda, protegen los derechos de todos los buscadores de vivienda en la Igualdad de Oportunidad, en la Venta, en la Renta, en el financiamiento, en el seguro, en la valorización, y el anuncio de la vivienda.

## CONSECUENCIAS DE LA DISCRIMINACION EN LA VIVIENDA

- .a) Negación de la vivienda, en el área del comprador o alternativa al Rentar.
- .b) Daño emocional y perdida Financiera.
- .c) Acceso cerrado a las buenas alternativas de Escuelas y Calidad de Vivienda.
- .d) Inhabilidad para hacer reparaciones a la casa o pagando excesivos intereses o seguros altamentes costosos.

## EL CONCILIO DE IGUALDAD DE OPORTUNIDAD EN LA VIVIENDA DEL VALLE DE SAN FERNANDO (FHC/SFV)

Es una Entidad Privada, No Lucrativa, dedicada a PROMOVER LA IGUALDAD DE OPORTUNIDAD EN LA VIVIENDA.

Además trabaja para implementar Programas designados a desarrollar y fortalecer la Igualdad de Oportunidad en la Vivienda.

Además el Concilio provee Consejería, Educación y Servicios investigativos en la Renta, en la Venta, en los prestamos, incluyendo (Prestamos desleales), la aseguranza y la tazación discriminatoria.

*FUNDADO EN EL AÑO 1959. EL CONCILIO DE LA IGUALDAD EN LA VIVIENDA DEL VALLE DE SAN FERNANDO, ES EL CONCILIO DE LA VIVIENDA MAS ANTIGUA EN LA PARTE OESTE DE LOS ESTADOS UNIDOS.*

La Discriminación en la Vivienda es ILEGAL!! Si usted piensa que es victima de la discriminación en la Vivienda llame al:  
 Telefono: (818) 373-1185  
 Telef.gratis: 1 (800) 287-4617  
 Por fax (818) 373-1193

Tambien puede enviarnos un e-mail a la siguiente dirección de correo electrónico:  
[hayala@fairhousingcouncil.org](mailto:hayala@fairhousingcouncil.org)

O visítenos en el

8134 VAN NUYS BLVD. #206  
 PANORAMA CITY, CA 91402.

## ALGUNAS SEÑALES DE LA DISCRIMINACION

Rehusar vender, rentar o enseñar la vivienda disponible.

Ser acosado e intimidado en base a su raza, edad, estado familiar. Etc.

Que le digan que el apartamento no es apropiado para su familia.

Tener una unidad que de repente se convierte en no disponible, entre un contacto telefonico y la visita en persona.

Rehusar, demorar (el mantenimiento) o reparacion del apartamento, a causa de la raza, origen nacional, niños, etc.

Desalojar inquilinos por su raza, color, origen nacional, estado familiar,.

Hacer comentarios discriminatorios o marcas raciales.

Rehusar hacer una acomodacion razonable o hacer modificaciones de la unidad o complejo accesible para personas discapacitadas.

Rehusar a financiar/refinanciar/asegurar una casa, ofreciendo solamente no standard o terminos onerosos basado en locaciones de propiedad o aplicantes caracteristicos.

*City of Burbank*

*City of Burbank*



# CELEBRANDO NUESTRO 50 ANIVERSARIO

El Concilio de la Vivienda Justa del Valle de San Fernando (FHC/SFV) fue fundado en 1959, en ese tiempo no existían leyes que protegieran los derechos de los individuos, para escoger el lugar donde ellos quisieran vivir.

Hubo reglas que a través de convenios restringían el acceso a la vivienda en la mayoría de las áreas solo era para Caucásicos.

El grupo de individuos que formaron el centro de la organización se arriesgó mucho Ellos escribieron cartas, marcharon en líneas de piquete y se valieron de sus vecinos y oficiales elegidos para que el cambio se forjara poco a poco. La mayoría de ellos fueron Los primeros residentes en sus comunidades que eran de una raza diferente (se arriesgaban a ser blanco de grupos de odio) y los que desearon mantener su postura ante esta situación.

En los subsiguientes episodios de la historia, el grupo comenzó a fortalecerse, a documentarse sobre lo que por derecho le correspondía a todo ser humano.

Uno de esos documentos es el Acto Civil de Derechos aquí en California.

Los Actos Civiles Federales de Derechos de 1968 legislación finalmente que protegió los derechos a otorgar vivienda a toda persona sin tener en cuenta su origen nacional o la preferencia religiosa.

En las órdenes de 1980's fueron enmendados y en ella se incluyó las protecciones para personas con incapacidades y

familias con niños. A pesar de estas protecciones bajo la ley, la discriminación persiste en nuestra comunidad aún hoy en DIA.

Una publicación de 1970's del Concilio de Igualdad de Oportunidad en la Vivienda del Valle de San Fernando (FHC/SFV, por sus siglas en ingles), notó que los fundadores originales habían asumido que ellos podrían afectar el cambio y entonces cerrar las puertas.

48 años posteriores, las actividades del Concilio son tan necesitadas como nunca jamás se había pensado - proteger los derechos de familias con niños, personas con incapacidades, la discriminación basada sobre la raza, color, origen nacional, estado familiar.

En ese contexto de los acontecimientos, La Junta Directiva, la Administración y el Personal del Concilio de la Igualdad de Oportunidad en la Vivienda, quiere tomar esta oportunidad - al celebrar sus 48 años de servicio a la comunidad - para dar las gracias a todas estas personas cuyos esfuerzos han ayudado a corregir las injusticias, superar barreras y que han sido los pilares para la realización de los cambios positivos en nuestra comunidad, como así también queremos honrar y dar gracias a todos los que en el pasado han sido miembros y los partidarios presentes del FHCSFV, y por supuesto a todos los que de una u otra forma han ayudado con esta causa en el transcurso de todos estos años, Nuestro tributo a un grupo selecto de individuos cuyo desenvolvimiento ha hecho una diferencia a nuestra organización.

## LOS DERECHOS Y LAS RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIO Y ADMINISTRADORES DE APARTAMENTOS

LAS LEYES CIVILES NOS PROTEGEN A TODOS. COMO CALIFORNIANOS TENEMOS EL DERECHO DE HEREDAR, COMPRAR, RENTAR, VENDER, TENER Y TRANSFERIR LOS BIENES RAICES Y LAS PROPIEDADES PERSONALES.

COMO PROPIETARIOS DE APARTAMENTOS O AGENTES PARA LOS PROPIETARIOS, USTED TIENE EL DERECHO DE SELECCIONAR EL MEJOR APLICANTE PARA OFRECER LA RENTA. SIN EMBARGO, CONSIDERACIONES COMO RAZA, SEXO, ESTADO CIVIL, RELIGION, INCAPACIDAD FISICA O MENTAL, ORIGEN NACIONAL O ESTADO CIVIL, NO PUEDEN INFLUENCIAR SU DECISION. PARA PROTEGERSE Y PROTEGER SU INVERSION, ES IMPORTANTE SABER SUS DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDAD EN LA VIVIENDA.

## LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y ADMINISTRADORES DE APARTAMENTOS.

USTED TIENE EL DERECHO DE:



Investigar a la gente por su habilidad de adecuarse a las calificaciones y objetivos del negocio.



Solicitar una aplicacion completa de la renta.



Pedir informacion sobre el trabajo, credito, banco, referencias personales, como tambien referencias del anterior propietario.



Requerir ingresos razonables en relación a los cargos de la renta.



Requerir a los inquilinos a cumplir con las reglas y condiciones razonables de ocupación.

**EN BREVE, USTED TENDRA EL DERECHO DE DETERMINAR QUE LOS APLICANTES DEBERAN:**



Pagar la renta a tiempo y regularmente.



No molestar a los otros inquilinos.



Mantener la unidad en condiciones razonables

**LAS LEYES FEDERALES Y ESTATALES PROHIBEN LA DISCRIMINACION EN LA VIVIENDA ILEGAL.**

POR MEDIO DE LA LEY, USTED TIENE QUE TRATAR A TODOS LOS APLICANTES DE IGUAL MANERA.

**NO PUEDE NEGAR LA VIVIENDA A UN APLICANTE BASADO EN LAS SIGUIENTES INFORMACIONES:**

RAZA, SEXO, RELIGION, EDAD, ORIGEN NACIONAL, ORIENTACION SEXUAL, COLOR, ANTECEDENTES FAMILIARES, ESTADO FAMILIAR, ESTADO CIVIL, INCAPACIDAD FISICA O MENTAL (INCLUYENDO EL SIDA Y EL VIH), FUENTES DE INGRESO U OTROS MOTIVOS FAMILIARES.

## LAS RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS Y ADMINISTRADORES DE APARTAMENTOS.

USTED TIENE LA RESPONSABILIDAD DE:



CONSIDERAR IGUALMENTE A TODOS LOS APLICANTES CALIFICADOS. SER CONSTANTE EN LAS NORMAS DE LA RENTA.



DAN DOLES A TODOS LOS APLICANTES INFORMACIONES CORRECTAS Y COMPLETA, ACERCA DE LAS UNIDADES DISPONIBLES, LAS FECHAS DE OCUPACION, LAS CONDICIONES, Y LOS TERMINOS DE LA RENTA.



PARE DE HACER INTERROGACIONES POR ESCRITO O VERBAL, DEL ORIGEN ETNICO, RELIGION, SEXO, ESTADO CIVIL, O ESTADO FAMILIAR, DE UN APLICANTE.



PERMITIR ACOMODACIONES Y MODIFICACIONES RAZONABLES PARA LOS DISCAPACITADOS.



NO INDICAR ALGUNA PREFERENCIA AL PUBLICAR ANUNCIOS O AL MOSTRAR LOS APARTAMENTOS.

## Como debo pedirle al propietario una MODIFICACION o ACOMODACION RAZONABLE?

\* Obtenga una carta del doctor o profesional calificado que indique como es que la acomodación o modificación que usted esta solicitando es necesaria para mitigar los efectos de su incapacidad.

\* Escribale una carta al dueño de su propiedad pidiendole la comodacion o modificación.

## Que puedo hacer si mi derecho a una acomodacion o modificacion razonable ha sido negado?

Si el dueño de su propiedad le ha negado su peticion para una acomodacion o modificacion razonable, o si usted sospecha haber sido una victima de discriminacion en la vivienda debido a su incapacidad, le podemos ayudar. Todo lo que necesita hacer es contactar a cualquiera de las agencias que aparecen aqui y trabajaremos juntos con usted para investigar su queja y tomar cualquier accion necesaria para asegurar que sus derechos sean protegidos.

PUBLICIDAD

## Lo que Usted debe saber!

**Ha dicho o ha querido decir Usted lo siguiente:**



**“No aceptamos niños en este edificio.”**



**“No me importa que Usted sea Incapacitado: “No puede poner esa rampa aquí.”**



**“No creo que le vaya a gustar aquí.”**



**“Preferimos las parejas casadas.”**



**“Este es un complejo tranquilo, de adultos únicamente.”**



**“Los animales no son permitidos aquí, esto incluye su perro lazarillo.”**

Frases como estas, lo puede poner en riesgo de un litigio de Discriminación. Protejase, conozca la ley!!

Los propietarios son responsables por las acciones de sus agentes: los dos pueden ser legalmente responsables para las practicas discriminatorias y los dos tienen que comprender completamente las leyes de la igualdad de oportunidad en la vivienda.

Las decisiones sobre las aplicaciones de la Renta y los inquilinos, tienen que ser basados en las calificaciones y las reglas objetivas del negocio.

Contacte con la oficina del FHCSFV para aprender como protegerse

Y como proteger sus inversiones de litigios de la igualdad de oportunidades en la vivienda. Con entrenamiento y presentaciones de igualdad de oportunidad en la vivienda, podemos ayudarles a evitar problemas

*Las leyes Federales y Estatales Prohiben la Discriminación de la Vivienda Ilegal Basada en la Información siguiente de un aplicante: Raza, Sexo, Religión, Edad, Origen Nacional, Orientación Sexual, Color, Antecedentes Familiares, Estado Familiar, Estado Civil, Discapacidad Física o Mental (incluyendo Sida y VIH), Fuentes de Ingresos, u otros motivos arbitrarios.*

## \*\*\*\* LA VIVIENDA Y EL PROCESO DE COMPRAR UNA CASA. \*\*\*\*

### AVISOS IMPARCIALES

IGUALDAD DE OPORTUNIDAD EN LA VIVIENDA, INCLUYE MUCHOS DE LOS PASOS QUE SON PARTE DE LA COMPRA DE UNA CASA. COMIENZA CON EL ANUNCIO DE LA VENTA O RENTA DE UNA CASA



HA VISTO ESOS ANUNCIOS QUE DICEN

“NO SE ADMITEN NIÑOS”

PERFECTO PARA SOLTEROS

CRISTIANOS SOLAMENTE

ESTOS ANUNCIOS SON UNA FORMA DE DISCRIMINACIÓN ILEGAL. SON DISCRIMINATORIOS POR QUE MUESTRAN UNA PREFERENCIA PARA UN GRUPO SOBRE EL OTRO. SON ILEGALES POR QUE LAS PREFERENCIAS INDICADAS EN LOS AVISOS SON PREFERENCIAS QUE LA LEY ESPECIFICAMENTE PROHIBE.

### PRACTICAS DE IGUALDAD EN LOS BIENES RAICES

LE HAN DICHO:

“PIENSA USTED QUE TIENE CON QUE VIVIR EN ESTE BARRIO?” O LE HAN PREGUNTADO DE : “PRE-CALIFICAR” ANTES DE QUE UN AGENTE LE ENSEÑE CASAS. ?

ESTAS PREGUNTAS SON DOS EJEMPLOS DE LA DISCRIMINACIÓN DE LA VIVIENDA ILEGAL QUE PODRIA ESCUCHAR DE UN AGENTE DE BIENES RAICES.

LOS AGENTES DE BIENES RAICES TIENEN PROHIBIDO DE “GUIAR” A LOS CLIENTES A CIERTOS BARRIOS. EN OTRAS PALABRAS, SI USTED DESEA VER CASAS EN UN BARRIO QUE ES PREDOMINANTEMENTE DE OTRA RAZA O GRUPO ETNICO TIENE EL DERECHO DE COMPRAR UNA CASA EN ESA AREA.

UN AGENTE DE BIENES RAICES NO DEBE DE GUIARLES A UN BARRIO QUE ES PREDOMINANTEMENTE DE SU RAZA O GRUPO ETNICO



PUBLICIDAD



...continuación de la pag. 12

OTRA ACCION ILEGAL ES CONOCIDA COMO "BLOCKBUSTING". ESTO EXISTE CUANDO UNA FAMILIA DE UNA RAZA O GRUPO ETNICO, DISTINTO SE MUDA A UN BARRIO Y EL AGENTE DE BIENES RAICES TRATA DE CONVENCER A LOS PROPIETARIOS DE VENDER SUS CASAS POR MOTIVO DE TEMER UN CAMBIO DE RAZA O ETNIA EN EL BARRIO.

IGUALDAD DE OPORTUNIDAD DE HIPOTECA Y PRACTICAS DE SEGURO PROPIETARIO.

CUANDO USTED ENCUENTRA LA CASA DE SUS SUEÑOS, USTED DEBE DE INVESTIGAR LOS PRESTAMOS Y EL SEGURO PROPIETARIO. ES PERFECTAMENTE ACEPTABLE DE QUE UN BANCO, SOCIEDAD DE AHORRO Y PRESTAMOS, O COMPAÑIA DE HIPOTECA VEA SU HABILIDAD FINANCIERA PARA PAGAR EL PRESTAMO CUANDO DECIDE HACERLE UN PRESTAMO.

NO OBSTANTE, SERIA CONTRA LA LEY DE REQUERIRLE MAS DOCUMENTOS POR MOTIVO DE SU RAZA O NIVEL DISTINTO DE INGRESOS, DEBIDO A SU ETNIA. USTED MERECE QUE LE TRATEN IGUAL A PERSONAS DE OTROS GRUPOS.

LOS PROPIETARIOS NORMALMENTE TIENEN QUE COMPRAR SEGURO DE PROPIETARIO CUANDO SACAN UN PRESTAMO DE CASA.

ALGUNAS VECES, LAS COMPAÑIAS DE SEGUROS NO ESTAN DISPUESTOS O NIEGAN OFRECERLE SEGURO A PROPIETARIOS EN CIERTOS BARRIOS O AREAS DE ZONAS POSTALES. ESTA PRACTICA SE CONOCE COMO "REDLINING", POR QUE SE PARECE A UN DIBUJO DE UNA LINEA ROJA ALREDEDOR DE CIERTAS AREAS, DECLARANDO QUE ESAS AREAS ESTAN FUERA DEL LIMITE. ESTA PRACTICA ES ILEGAL.

SU SEGURO PROPIETARIO DEBE DE SER BASADO EN EL VALOR DE SU CASA Y EN LOS RIESGOS DEL SEGURO, NO EN LAS CATEGORIAS ILEGALES COMO RAZA, ETNIA O RELIGION.

LAS LEYES FEDERALES Y ESTATALES PROHIBEN LA DISCRIMINACION DE LA VIVIENDA ILEGAL BASADA EN LA INFORMACION SIGUIENTE DE UN APLICANTE:

RAZA, SEXO, RELIGION, EDAD, ORIGEN NACIONAL,  
 ORIENTACION SEXUAL, COLOR, ANTECEDENTES  
 FAMILIARES, ESTADO FAMILIAR, ESTADO CIVIL,  
 DISCAPACIDAD FISICA O MENTAL ( INCLUYENDO EL SIDA Y EL VIH ) U OTROS MOTI-  
 VOS ARBITRARIOS.

**EL CONCILIO DE IGUALDAD EN LA VIVIENDA NECESITA  
 DEL APOYO INCODICIONAL DE TODOS**

**Cuando se trata de la vivienda**

**las cosas pequeñas no deberían**

**convertirse en barreras**



Si tiene niños y le niegan un apartamento,  
 le piden un depósito mayor, le limitan  
 el uso de las comodidades, o le dicen que  
 sólo puede vivir en ciertas partes del complejo  
 de apartamentos... Eso puede ser discriminación.

**La discriminación en la Vivienda es**

**Contra la Ley!!!!.**

**VIVIENDA JUSTA ES LA LEY**



La única forma de ponerle un alto  
 a la discriminación es luchando  
 contra ella.

Si sospecha de prácticas de vivienda  
 injustas, llame al

**CONCILIO DE IGUALDAD JUSTA**

en la VIVIENDA del

**VALLE DE SAN FERNANDO.**



Fair Housing Council of the  
 San Fernando Valley.  
 8134 Van Nuys Blvd., Suite # 206  
 Panorama City, CA. 91402  
 (818)-838-0565

## CUALES SON LOS SIGNOS QUE ADVIERTEN DE UN PRESTAMO DEPRADADOR O USURERO?



• ¿El prestamista le prometió un conjunto de términos y le da otro?

• ¿Le dijo el prestamista para firmar formas incompletas o en blanco?

• ¿Falsificó el prestamista información en una aplicación del préstamo?

• ¿Fue presionado usted a aceptar el pago mensual que usted no puede proporcionar?

• ¿Le han dicho a usted que no es importante leer las impresiones o letras mas pequeñas de un documento?

• ¿Le han dicho a usted que no puede tener documentos firmados por usted?

• ¿No le informaron a usted de que el interés puede subir?

• ¿No le informaron a usted acerca de honorarios?

• ¿Fue solicitado usted por el correo, el teléfono o en la puerta de su casa ?

• ¿Le prometieron a usted la aprobación del préstamo a pesar del crédito?

• ¿Fue apresurado usted a firmar papeles antes de estar listo?

• ¿Le fue ofrecido a usted servicios no como seguro de



Que es un "Prestamista HIPOTECARIO predatorio?

Los prestamistas hipotecarios predatorios financian operaciones comerciales que imponen condiciones de credito injustas y engañosas a sus prestatarios. Utilizan tácticas agresivas y engañosas para aprovecharse de sus clientes mediante operaciones de préstamo.

*El préstamo hiotecario predatorio ha crecido un 600% en los últimos 10 años*

Por que los latinos son un blanco fácil de los prestamistas hipotecarios predatorios?

El 62% de los latinoamericanos no tienen la seguridad de que recibirán la aprobación para obtener un préstamo. Prestamistas inescrupulosos se aprovechan de ello y ofrecen credits predatorios con altas comisiones, elevadas tasas de interes y seguros innecesarios.

Si usted es propietario y está refinanciando su hogar o consolidando deudas, debe cuidarse de las prácticas de credito inescrupulosas.

**Promesas de los prestamistas hipotecarios predatorios:**

- Cuotas mensuales más bajas
- Grandes devoluciones de efectivo
- Reparación del historial de credito

**Lo que usted obtiene en realidad**

- Altas tasas de interes
- Más deudas a largo plazo
- Cargos innecesarios , tales como:

- \* Cargos por mensajería,
- \* Transferencias.
- \* Cargos administrativos por suscripción,
- \* Cargos por la revisión del préstamo

Para conseguir el mejor préstamo disponible, \*tome estas precauciones:

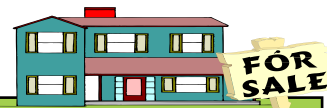
*Conozca de antemano si reúne los requisitos, ya sea para préstamos preferenciales o préstamos de alto riesgo .*

Un préstamo preferencial tiene una baja tasa de interes y bajos puntos, y esta disponible para prestatarios con una buena calificación crediticia.

Un préstamo de alto riesgo normalmente se concede a prestatarios con infracciones en su historial crediticio. Estos préstamos tienen una tasa de interes más alta y más puntos porque el prestatario puede representar un mayor riesgo de incumplimiento de pago.

**Hasta el 50% de los prestatarios que obtuvieron un préstamo de alto riesgo podría haber reunido los requisitos para un préstamo preferencial! Antes de solicitar un préstamo, revise su informe crediticio y obtenga su calificación crediticia !**

**ANTES DE FIRMAR.. ESTE PREPARADO!!!!**



CONTINUA DE LA PAG. 15

Despeje todas sus dudas, asegúrese de obtener las respuestas correctas y compare las distintas propuestas de prestamos.

- \* Cuál es la tasa de interes anual ?
- \* Cuál es la cuota mensual ?
- \* Incluyen las cuotas mensuales el pago de impuestos y seguros ?
- \* Se aplican multas por pago anticipado ?

Si la respuesta a esta pregunta es "afirmativa" Cual es el monto de la multa ?

- \* Existe un pago global final?
- \* Que incluyen las comisiones ?

Una vez que sepa que tipo de prestamo reúne los requisitos, **COMPARE LOS PRECIOS !!**

- \* Póngase en contacto por lo menos con tres instituciones de prestamo.
- \* Consulte las tasas de interes en internet.
- \* Pídale a cada prestamista que le entregue un informe por escrito de la tasa de interes , las comisiones y la tasa porcentual anual (APR) para que usted pueda comparar los distintos prestamos.

Mientras más preparado este, más probabilidades tendrá de evitar prestamos predatorios.

**CONSIGA EL MEJOR ACUERDO !!**

Cuando usted consolida deudas de tarjetas de credito mediante un prestamo respaldado por capital inmobiliario, pone en riesgo su vivienda. Es decir que si no cumple con su pago, puede perder su casa.

\*\*\*\*\* .....

## ORGANIZACIONES DEL FAIR HOUSING

### Los Angeles City and County

Housing Rights Center  
Main office  
520 S. Virgil Ave. Suite 400  
Los Angeles, CA. 90020  
800-477-5977  
213-387-8400  
213-381-8555 (fax)

Pasadena Office  
1020 N. Fair Oaks Ave.  
Pasadena, CA. 91103  
626-791-0211  
626-398-8155 (fax)

West LA Office  
3415 S. Sepulveda Blvd. Suite 150  
Los Angeles, CA. 90034  
310-572-9234  
310-390-8923 (fax)

#### Fair Housing Foundation

Main OFFICE  
200 Pine Avenue, Suite 240  
Long Beach, CA. 90802  
562-901-0808  
562-901-0814 (fax)

South Central Office  
4401 S. Crenshaw Blvd., Suite 317  
Los Angeles, CA 90043  
213-736-9650  
213-736-9653 (fax)

Fair Housing Council  
of San Fernando Valley  
8134 Van Nuys Blvd. Suite 206  
Panorama City, CA. 91402  
818-373-1185  
818-373-1193 (fax)

Santa Monica City Attorney  
1685 Main St. Room 310  
Santa Monica, CA. 90401

310-458-8336

#### Surrounding Counties in Southern California

Fair Housing Council of  
Orange County  
1222 N. Broadway  
Santa Ana, CA. 927  
714-569-0823  
714-835-0281 (fax)



#### Fair Housing Council of Riverside County

3600 Lime st., # 613  
Riverside, CA 92501  
909-682-6581  
909-682-0262 (fax)  
800-655-1812

#### Fair Housing Council of San Diego County

625 Broadway, # 114  
San Diego, CA. 92101  
619-699-5888  
619-699-5885 (fax)

#### Inland Fair Housing and Mediation Board

1005 Begonia Ave.  
Ontario, CA. 91762  
800-321-0911

#### State and Federal Agencies

Department of Fair  
Employment and Housing  
611 West 6th street, suite 1510  
Los Angeles, CA. 90017  
800-233-3212

#### Housing and Urban Development Los Angeles Area Office

Program Operations and Compliance Center  
Fair Housing & Equal Opportunity  
611 West 6th street  
Los Angeles, CA. 90017

800-347-3739

213-894-8000

714-246-8223

(for lending discrimination only)

#### Housing and Urban Development Civil Rights Division

Orange County Office  
1600 N. Broadway, suite 500  
Santa Ana, CA. 92706  
800-669-9777

## TALLER EDUCATIVO PARA COMPRADORES DE CASA

### IDEAS DE PROTECCION AL CONSUMIDOR: 14

- 1 No firme nada que usted no comprenda.
- 2 No acepte términos de pago que usted no pueda hacerlos, ni este seguro acerca de ello.
- 3 No permita que lo presionen a firmar nada.
- 4 Haga fotocopias de todos los documentos que se someterán al prestamista, incluyendo la aplicación. 15
- 5 Mantenga los registros de todo lo que usted ha pagado. Cuidese de cargos, y todo lo que usted piensa está equivocado. 16
- 6 Tenga cuidado con agentes que ofrecen préstamos desleales, tocando de puerta en puerta, por teléfono e internet. 17
- 7 Nunca firme una forma en blanco, en un paquete del préstamo, y esté seguro de obtener copias de todos los documentos que haya firmado.
- 8 Solicite una contabilidad de todos los honorarios asociados con la transacción, especialmente honorarios que difieren de las cuotas originales. Pregunte cualquier cuota u honorario que usted no entienda. 18
- 9 Usted tiene tres días para cancelar la transacción de refinanciación, por cualquier razón si usted no está de acuerdo con el préstamo. Esto se llama tres días "Derecho de Rescindir"- "Right-of-Rescission". 19
- 10 Cerciórese que el oficial del préstamo es licenciado para originar los préstamos de la hipoteca. 20
- 11 ¿Si usted trabaja con un corredor de bienes raíces, pregunte cómo será compensado? ¿Si hay un honorario de corredor de bienes raíces? ¿Si hay alguna compensación adicional al corredor del prestamista? ¿Obtendrá usted algún tipo de interés reducido a causa de esto? 21
- 12 ¿Quiere usted los impuestos y el seguro en el pago? Si lo hace. Cerciórese que este servicio este disponible por el prestamista. 22
- 13 No consolide tarjetas de crédito que no están garantizadas, o libres de gravámenes de impuesto, como: deuda de hospitales y autos. Que hacen que aumente innecesariamente las oportunidades de una ejecución, de una hipoteca. 23

Cerciórese de que sabe lo que usted pide y no se retracte de eso. Por ejemplo, si usted quiere un préstamo de 30 años fijo, no acepte nada más. Evite "los pagos de globo" e hipotecas ajustables de tasa si usted estará en la casa por más de 3-5 años.

No compre ningún seguro del crédito con una prima "asegurada". Hay compañías del seguro de la hipoteca que tiene el mismo seguro y paga una prima mensual en vez de una cantidad global.

Confirme si el préstamo tiene una penalidad por pagar adelantado.

Evite los acuerdos obligatorios de arbitraje. Esto se refiere, acerca de un prestamista que en dado caso le pida a usted que firme "acuerdos" fuera de sus derechos a que una corte lo escuche o vaya a un jurado.

El prestamista o el corredor de bienes raíces, son requeridos por la Ley Federal a darle una Estimación de Buena Fe, dentro de los tres días de la aplicación.

Por lo menos 24 horas antes de cerrar el préstamo, el prestamista o el corredor de bienes raíces, son requeridos también en proveerle una Circular de Veracidad del Prestamista o TILA (por sus siglas en inglés).

RESPA (Procedimientos del arreglo de acuerdos de bienes raíces) le da el derecho de conseguir acceso a los documentos, al menos con 24 horas de anticipación: 12 USC 2603 (b). Esto debe solicitarlos o usted no verá estos documentos hasta el día del cierre.

Verifique las referencias cuando contratistas le ofrecen financiar y vienen a su casa a hacerle ofertas depredadoras de préstamos conectado a mejoras de su casa.

Lea todo detenidamente. Hable con alguien que usted confía, que no hará dinero del trato, si usted necesita algo que le explique. Si usted no conoce a nadie que puede ayudarlo, contacte con HUD, quien tiene agentes Certificados para aconsejarlos.

No ceda su propiedad a nadie.



## PARA LOS PROFESIONALES DE BIENES RAICES

*Los profesionales de bienes raíces, envueltos en transacciones de bienes raíces, tienen prohibido por ley, de discriminar en base, a la raza, el color, el origen nacional, la incapacidad (mental & físico), la religión, el sexo, la posición familiar, la posición marital, la ascendencia, la fuente de ingresos, la orientación sexual, la edad, arbitrariedades en las características físicas.*

Aunque sea un pedido del vendedor o del propietario de contratar buscadores para actuar de manera discriminatoria en la venta o renta de un inmueble no puede ser cumplido legalmente por el profesional de bienes raíces.

Los buscadores deben esperar que esa vivienda este disponible a ellos sin discriminación u otras limitaciones basados en la raza, el color, el origen nacional, la incapacidad (mental & físico), la religión, el sexo, la posición familiar, la posición marital, la ascendencia, la fuente de ingresos, la orientación sexual, la edad, y de características físicas arbitrario. Esto incluye el derecho de esperar:

- ✓ Vivienda con precios disponibles sin discriminación.
- ✓ Igualdad en el servicio profesional.
- ✓ La oportunidad de considerar opciones o alternativas de viviendas.
- ✓ No limitaciones discriminatorias en comunidades ni ubicaciones de las viviendas.
- ✓ No discriminaciones en el financiamiento que valora ni asegura las viviendas.
- ✓ Los alojamientos Razonables en orden, las prácticas y los procedimientos para personas, con incapacidades.
- ✓ Las condiciones para la venta, financiamiento, la renta, o para asegurar un inmueble, no debe ser a plazos discriminatorios.

✓ Los objetivos estándares a determinar la habilidad financiera del comprador.

✓ Información exacta y veraz

### PARA EL VENDEDOR O PROPIETARIO

Como vendedor o propietario buscador: Este tiene una responsabilidad y es requerido bajo la ley de no discriminar en la venta, renta y financiamiento de la propiedad. Tampoco puede instruir a un corredor licenciado ni actuar como persona de ventas, ni transmitir a su agente ninguna limitación en la venta, en la renta de viviendas, porque el profesional de bienes raíces esta regido por la ley y tiene una obligación profesional para no discriminar.

Bajo la ley, un vendedor o un propietario buscador no pueden establecer un plazo discriminatorio o condicionar la compra o la renta o negar esa vivienda que está disponible o anunciarlo sólo a determinadas personas de una cierta raza, color, origen nacional, la incapacidad (mental & físico), la religión, el sexo, la posición familiar, la posición marital, la ascendencia, la fuente de ingresos, la orientación sexual, la edad y características físicas arbitrario.

¡Esté enterado, hay penas severas y/o consecuencias financieras por violar la ley! Si un agente corredor de bienes raíces o ventas toma parte como un conducto discriminatorio, aunque sea bajo la instrucción del dueño, él/ella puede ser cargada con la discriminación. Si se encara con tal situación, se informa al dueño sobre el corredor/agente, que la discriminación es ilegal y termina la relación de la agencia si el vendedor o el propietario rehusan para adherirse a la ley.

Las Pautas generales: " no hace las suposiciones acerca de clientes ni arrendatarios potenciales -

Sigue en la pag.12



*City of Santa Clarita*

*City of Santa Clarita*

Continuacion: PARA EL VENDEDOR O EL PROPIETARIO P.18

– acerca de su habilidad de proporcionar los pagos, ni acerca de su probabilidad de ser clientes ni arrendatarios "buenos", ni acerca de su potencial para causar problemas –basado en su raza, la incapacidad, la nacionalidad, el acento, el tamaño de la familia, etc. " No le ofrece las opciones ni la ayuda a un solicitante en comparacion a otro, basado en su asociación en una clase protegida"

Mantiene los registros exactos. " Las acciones discriminatorias Ilegales son todavía ilegales aún cuando ellas no son intensionales.

¿Cómo puedo evitar quebrantar la ley?

"Trata a todos por igual." " Proporciona información sólida y completa a todos"; " no hace las suposiciones del crédito basadas en factores de crédito." " Se acoge estrictamente a normas y prácticas establecidas."

¿Cómo puedo estar seguro de que no estoy discriminando?

Conozca y entienda la ley! " Entienda sus propias tendencias culturales y personales. " Maneje sus propios sentimientos acerca de diferencias en otros. " Aprenda acerca de otras culturas. " Aprenda a comunicarse efectivamente, para cerciorarse de que sus Comentarios son objetivos y basados en hechos. No se exponga a responsabilidades innecesarias!. Siempre conduzca su negocio de manera ética y Profesional!

**Igualdad de Oportunidad en la Vivienda: no es apenas un palabra pegadiza ... es la ley !!**

Las leyes que lo Protegen a Usted:

El propósito de las leyes es respaldar la igualdad que deberá proteger los derechos del individuo para poseer, vender, comprar o alquilar viviendas de su elección. Las leyes se decretaron para crear y asegurar la igualdad de oportunidad en todas las áreas de una transacción de bienes raíces.

Las leyes Federales y estatales prohíben la discriminación basada en la raza, el color, el origen nacional, la incapacidad (mental & físico), la religión, el sexo, la posición familiar, la posición marital, la ascendencia, la fuente de ingresos, la orientación sexual, la edad y características físicas arbitrario

El acto civil de derechos de 1866. El Acto federal de Igualdad en la Vivienda y el Acto de la Oportunidad del Crédito. El Empleo justo y el Acto que Viviendas (el Acto de Rumford) Unruh los Derechos Civiles todas estas legislaciones "Actúan"

Sepa Sus Derechos y Responsabilidades: Vendedores Buscadores, compradores buscadores, los propietarios, agentes de bienes raíces, corredores de hipoteca, los valuadores, oficiales de préstamo y agentes de seguro, todos tienen los derechos y responsabilidades bajo la ley.

¡Protégase... sepa la ley!

**VIVIENDA JUSTA ES LA LEY!!**



*Si sospecha de prácticas de vivienda injustas, llame al  
 Concilio de Igualdad de Oportunidad en la Vivienda del  
 Valle de San Fernando*



Fair Housing Council of the San Fernando Valley



818-373-1185 or 1-800-287-4617

## TALLERES - SERVICIOS PARA LA COMUNIDAD


El Concilio de Igualdad en la vivienda, ofrece  
TALLERES GRATIS planificadas.



El Concilio conduce talleres educativos sobre la vivienda Justa, especialmente para dueños, propietarios, manejadores, agentes de bienes raíces y el público general. Estos talleres están regidos por leyes estatales y federales de la vivienda justa, derechos y responsabilidades para los proveedores de Vivienda.

El Concilio también esta llevando a cabo varios talleres para arrendatarios y compradores de casa.

Avisa por favor al FHC-SFV para hacer sus preguntas respectivas, averiguar fechas, horarios y dirección de los próximos talleres a efectuarse.

Telefono 1-818-373-1185 

### **Ayúdenos !!! a luchar en contra de la Discriminación en la Vivienda**

**LLEGUE A SER UN MIEMBRO, le diremos como.**

**El Concilio de Igualdad en la Vivienda del Valle  
de San Fernando , lo invita llegar a ser un  
miembro.**

**El Concilio es una organización privada no  
lucrativa cometida a eliminar la discriminación  
en la vivienda.**

**Para continuar este compromiso...**

**. ¡NECESITAMOS SU AYUDA! Llámenos 818-373-1185 **

  
Estas interesado en ganar un dinero extra ?

### **Llegue a ser un Tester del Fair Housing**

Leyes Estatales y Federales por las cuales se rige el Fair Housing, considera ilegal que un proveedor de Vivienda discrimine en base a:

*la raza, el color, el origen nacional, la discapacidad, la religión, el sexo, la posición familiar, la posición marital, la ascendencia, la fuente de ingresos, la orientación sexual, la edad y características físicas arbitrarias en la compra, venta o arrendamiento o de la propiedad.*

El Concilio de la Igualdad de Oportunidad en la Vivienda del Valle de San Fernando, esta alistando a voluntarios para ser los examinadores (tester) a participar en la investigación de quejas de los derechos civiles. Como tester entrenado, usted podrá ayudar a identificar los posibles casos de discriminación en la Vivienda.

Los voluntarios son requeridos a completar una aplicación y asistir a una sesión de entrenamiento. La instrucción se tiene aproximadamente una vez cada dos meses dependiendo del número de personas interesadas. Las sesiones de entrenamiento duran aproximadamente dos a tres horas y se planifican generalmente para fines de semana o en las noches. Si usted completa la instrucción y califica, podra llegar a ser un examinador o tester del Fair Housing. Los examinadores pueden realizar las pruebas durante el día, la noche, o los fines de semana como sus horarios se lo permitan. El tester o examinador paga una pequeña cuota por la prueba. Si estas interesado en ser un voluntario,

por favor llama al telefono : 818-373-1185 

# PERSONAS INCAPACITADAS

## SABIA USTED .....

- ❑ Las Leyes de Vivienda Justa protegen a las personas con incapacidades tanto físicas como mentales incluyendo SIDA Y VIH, también a aquellas personas que son percibidas como incapacitadas.
- ❑ Leyes Estatales y Federales requieren que los dueños de propiedad concedan *Modificaciones Razonables y Acomodaciones Razonables* a individuos con incapacidades.
- ❑ una acomodación o modificación se considera "Razonable" siempre y cuando no interfiera con los derechos de los demás inquilinos y no cause una carga financiera o administrativa demasiado alta al dueño de la propiedad.
- ❑ La Ley requiere que el dueño de la propiedad conceda la acomodación o modificación pero, la responsabilidad de pagar por cualquier costo asociado con la acomodación o modificación es del inquilino incapacitado, y si es razonable, de restaurar la unidad a su condición original cuando se mude.

## LEY FEDERAL DE LA VIVIENDA JUSTA,

42 U.S.C § 3601, y según esta ley: Discapacidad se define como: Discapacidad "significa" con respecto a una persona, un impedimento físico o mental que limita considerablemente una o más de las principales actividades vitales de dicha persona, un historial de tener dicho impedimento o considerar que se tenga un impedimento de dicho tipo, aunque dicho termino no abarca el actual consumo ilegal o adicción a una sustancia controlada, según se define en la sección 102 de la Ley de Sustancias Controladas (21 U.S.C.802)



TRAER BUENAS LLANTAS,

PERO NO ENCUENTRA DONDE

ESTACIONARLAS?



**Todo propietario debe permitirle  
hacer los ajustes razonables para  
asegurar el uso total de su apt.**

**Prohibirle instalar pasamanos o  
rampas es contra la ley.**

**Conozca sus Derechos!.**



Igualdad de Oportunidad  
En la Vivienda

## Vivienda justa es la LEY

Si sospecha de prácticas injustas al buscar

Vivienda, llame al HUD o a su centro

local para la vivienda justa. Todos merecemos

la misma oportunidad.



## Que es una Acomodación Razonable?

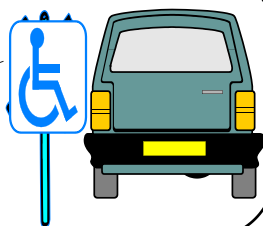
- ♦ Una Acomodación Razonable es una exención dada a un inquilino incapacitado en cuanto a las reglas pólizas del edificio como cualquier otro inquilino.
- ♦ La Ley requiere que un propietario conceda una acomodación a menos que esta cause una "carga financiera" o administrativa demasiado alta" para el propietario.
- ♦ Cada petición es evaluada dependiendo del caso.

### *Algunos ejemplos incluyen...*

- ♦ Una Acomodación Razonable puede permitirle al inquilino tener un animal que lo conforta y que provee un servicio en un edificio donde no se permiten mascotas...



- \* Asignarle a un inquilino Incapacitado un estacionamiento que este cerca de su unidad.



## Que es una Modificación Razonable ?

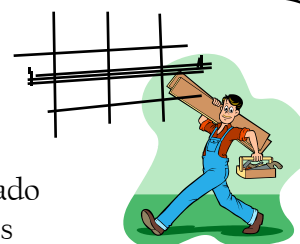
- ♦ Una Modificación Razonable es un cambio a la estructura fisica de la unidad o edificio. Las modificaciones se pueden hacer al interior o exterior de la unidad, asi como a las areas comunes.
- ♦ El inquilino incapacitado tiene que pagar el costo de la modificación.
- ♦ Si es razonable, es posible que el inquilino tenga que pagar para restaurar la unidad a su condición original cuando se mude. Para poder pagar por la restauración, es posible que el inquilino tenga que establecer una cuenta bancaria para cubrir los costos en el futuro

### *Algunos ejemplos incluyen...*

- \* Darle permiso al inquilino incapacitado de construir una rampa para que tenga acceso a su unidad



- \* ...O darle permiso al inquilino incapacitado de instalar agarradores en la tina del baño.



*City of Simi Valley*

25

Fair Housing Council - San Fernando Valley

25



# *City of Simi Valley*

# ESTADO FAMILIAR

## **VIVIENDAS PARA FAMILIAS CON HIJOS**

Las familias con hijos afrontan duros obstáculos en el actual mercado de la vivienda.

El área de Los Angeles dispone de un número limitado de unidades lo suficientemente grandes como para acomodar a familias. Muchos conjuntos habitacionales en los que tradicionalmente se han alojado "solamente personas adultas" se siguen resistiendo a aceptar a familias como residentes. En algunos casos, se niegan sin paliativos viviendas a familias con hijos debido a la discriminación ilegal. Más aún, prácticas neutrales impuestas por proveedores de viviendas, incluso aquellas que pretenden proteger a los niños, limitan a veces las oportunidades de vivienda de familias con hijos.

Reconociendo las dificultades que las familias afrontan en el mercado de la vivienda, en el año 1982 el Tribunal Supremo de California interpretó la Ley de derechos Civiles Unruh en el sentido de prohibir la discriminación de familias con hijos: Caso Marina Point, Ltd. V. Wolfson, 640 P.2d 115. Más tarde, el Congreso de los EEUU promulgó una legislación ( la Ley de Enmiendas de la Vivienda Justa) en la que se prohíbe la discriminación debido al Estado Familiar en toda la nación.

### **1. A quienes afecta?**

#### **a. A Familias con hijos menores de edad.**

Un hijo menor de edad es alguien menor de 18 años de edad. De Conformidad con la Ley Federal de la Vivienda Justa, 42 U.S.C. §3602-"Estado Familiar" significa que una o mas personas (que aun no hayan cumplido los 18 años de edad) y que esten domiciliadas en casa de su madre/padre u otra persona que tenga la custodia de dicha persona o personas; o bien la persona designada por dicho padre/madre o por quien tenga la custodia, con el permiso por escrito de dicho padre/madre u otra persona.

Las protecciones concedidas contra la discriminación basada en el estado familiar se aplicaran a toda persona que este embarazada o en proceso de adoptar u obtener la custodia de cualquier persona que no haya cumplido los 18 años de edad.

#### **b. Excepción: Conjunto habitacionales para personas de la tercera edad.**

Los conjuntos habitacionales (incluidos los parques de casas móviles) que esten reservados para personas de la tercera edad podrán negarse a alquilar viviendas a personas con hijos menores de edad

## **2. Prácticas Prohibidas**

**a. Negarse a alquilar una vivienda.** Es ilegal conforme a los estatutos federales y estatales negarse a alquilar, arrendar o vender una vivienda o discriminar de alguna otra manera a personas por el hecho de tener hijos menores de edad.

**b. Preguntas ilegales.** El propietario de una vivienda no puede preguntar en una solicitud de alquiler las edades o fechas de nacimiento de cada una de las personas que ocuparán la unidad. No obstante, el propietario si podrá pedir a cada una de las personas que vayan a firmar el contrato de alquiler que certifiquen tener un mínimo de 18 años de edad (quienes, por consiguiente, tienen la capacidad legal para formalizar un contrato de alquiler o arrendamiento). El propietario no puede preguntar a los solicitantes de vivienda acerca de sus arreglos referentes al cuidado de los niños. El propietario no tiene necesidad legítima de saber si el niño estará en casa con una niñera o si acudirá a una guardería fuera de la vivienda.

**c. Limitaciones ilegales.** No se permite establecer restricciones de edad referentes a menores de edad en apartamentos o condominios. Las edades de los menores de edad no deben ser consideradas en el alquiler, arrendamiento o venta de viviendas. El propietario no puede limitar el número total de niños en un conjunto habitacional. Con el establecimiento de un límite en el número de niños se podría denegar la vivienda a familias por el hecho de tener hijos. Un propietario no puede negarse a alquilar una unidad a personas con hijos menores de edad por no haber instalaciones de recreo para niños en el conjunto habitacional.

**d. Terminos y condiciones diferenciales:** Los terminos y condiciones del alquiler deben aplicarse por igual a todos los inquilinos, al margen de tener hijos.

# CONTINUACION DE ...ESTADO FAMILIAR..PAG. 27

Figuran a continuación varios ejemplos de posibles áreas de tratamiento diferencial.

**\* Depósitos de Seguridad:** un propietario de vivienda no puede exigir un depósito de seguridad o por daños más alto a personas que tienen hijos menores de edad que a quienes no los tienen. Según la Ley, es ilegal fijar depósitos basados en el estereotipo de que los niños, como clase, causan más daños a la propiedad que otros grupos.

**\*\*Alquiler:** el propietario de una vivienda puede basar la cantidad del alquiler en el número de personas que ocupen la unidad, sujeto por supuesto, a las ordenanzas de control del alquiler vigentes y siempre que el propietario aplique los mismos criterios a familias con y sin hijos.

Si aumenta el número total de ocupantes o si excede el número acordado en un principio en el contrato de alquiler o de arrendamiento, el propietario de la vivienda podrá cobrar un alquiler adicional razonable (denominado frecuentemente "recargo") dependiendo de las circunstancias. Esto dependería de las ordenanzas de control de alquiler vigentes. Lo más importante es la intención detrás del recargo y que éste, esté relacionado de una manera razonable con el uso adicional de servicios públicos (agua, gas y electricidad) y de otros sistemas.

**\*\*\*Invitados:** es obligatorio permitir a los menores de edad que realicen visitas, es decir, que se queden en la unidad durante unos días o durante un período más prolongado, con sus parientes o padre/madre divorciados, a menos que el propietario de la vivienda imponga las mismas.

restricciones a los adultos de visita y de que las aplique por igual a todos los inquilinos.

**\*\*\*\*Desalojo:** el propietario de una vivienda no puede desalojar a los inquilinos por el mero hecho de que estos tengan hijos. Las actividades infantiles normales, tales como reírse, correr, jugar, etc., no pueden constituir la base del desalojo de un inquilino. Vivir en un apartamento puede resultar ruidoso. Los niños hacen ruido, tal como muchos otros adultos. El propietario puede desalojar de la vivienda a aquellos inquilinos cuyos hijos menores de edad cometen repetidamente actos que alteran el orden. Un inquilino puede perder su derecho legal de acceso a la vivienda si entorpece las operaciones de la empresa. No obstante, el desalojo debe estar basado en una verdadera conducta individual que altere o vaya en detrimento del orden, no en estereotipos atribuibles a una clase o grupo de personas. Si usted se ve forzado a desalojar a un inquilino por actos que alteran el orden, documente dichos actos. Tenga en cuenta que el desalojo puede verse como un pretexto para la discriminación de personas con hijos, especialmente si la "alteración" la causa un bebé o un menor de edad.

Podría permitirse el desalojo si el número de inquilinos sobrepasa el límite de ocupación. Lo más importante es que el límite de ocupación de una unidad en particular sea razonable.

.e. Relegación indebida: las familias con hijos no pueden quedar limitadas a una cierta sección del edificio o complejo habitacional. Las familias no pueden ser relegadas a unidades de planta baja, aunque usted considere que sería lo mejor para los niños una unidad en la planta baja. Las personas con hijos menores pueden alquilar una unidad en el piso que deseen.

3. Requisitos de divulgación de información sobre el plomo.

4. Limitaciones de ocupación razonables: el propietario puede imponer un límite razonable en el nro.de personas que ocupan una vivienda, siempre que dicho límite no especifique un nro.fijo de niños.

5. Regulaciones razonables de las instalaciones.

## Porque robarles la sonrisa a los niños?

Si usted sospecha que ha sido o esta siendo tratado distinto porque tiene niños, usted puede ser victima de la discriminación de vivienda ilegal



**NADIE DEBE SER TRATADO DISTINTO  
PORQUE TIENE NIÑOS !!!**



El Concilio de Igualdad de Oportunidad en la Vivienda del Valle de San Fernando



8134 Van Nuys Blvd. Suite # 206  
Panorama City, CA. 91402





# ACOSO SEXUAL

## QUE ES EL ACOSO SEXUAL?

Bajo el Acta de Vivienda Justa Federal y el Acta de Empleo y Vivienda Justa de California, el acoso sexual es una forma de **discriminación** ilegal en la vivienda.

Bajo la ley, el acoso sexual se define como:

- 1 Cuando existe una relación profesional o de negocios entre usted y el responsable del acoso sexual, en este caso el dueño o administrador de la propiedad.
- 2 Si el dueño o el administrador de la propiedad hace insinuaciones sexuales repetidamente, peticiones sexuales, o exigencias en su contra que no sean bienvenidas.
- 3 El terminar la relación con el dueño o administrador causara dificultades severas, como por ejemplo el que se tenga que mudarse y los costos asociados con la mudanza.
- 4 Si usted tiene miedo que sufrirá una perdida como resultado de rechazar los avances del dueño o del administrador, como por ejemplo un desalojo o el no recibir servicios requeridos. (Ejemplo: reparaciones)

El acoso sexual no se basa en las intenciones del acosador pero si en como percibió el trato o el acoso la victima.

Por lo tanto, el hecho de que el acosador haya pensado que su conducta fuera o no ofensiva no viene al caso.

Aunque muchos acosadores pueden pensar que sus insinuaciones son halagadoras, graciosas, o inofensivas, tales acciones se convierten en acoso cuando las insinuaciones crean un ambiente hostil o abusivo.

Estos comportamientos que constituyen Acoso Sexual, pueden ser: Verbal, Físico y/o Visual.

***TODA PERSONA MERECE***

***UN HOGAR LIBRE DE MIEDO !!***

FRASES COMO....

“ PUEDE QUE TENGA UN APARTAMENTO DISPONIBLE....  
 .....POR QUE NO ME DEMUESTRAS QUE TANTO LO QUIERES?

Si algún propietario tiene sus propias sugerencias para .ayudarle a calificar para un apartamento, permitanos darle las nuestras. Dele donde más le duela Reportándolo por hostigamiento sexual bajo la ley federal .para la igualdad en la Vivienda.

Si sospecha de practicas injustas al buscar vivienda, llame al

HUD o a su centro local para la vivienda justa.

**Todos merecemos la misma oportunidad**

## RINCON DE NOTICIAS DEL CONCILIO

Todos los casos informados en este boletín han llegado a un acuerdo. En todos estos casos se presume que el acusado, niega las alegaciones de discriminación hecha por el demandante. Por lo que ambas partes han concordado en resolver el caso antes de llegar a la corte o tribunales.

Los casos que se han archivado en las cortes o tribunales federales o estatales son parte del dominio público.

### RECIENTES ARREGLOS

- ✓ Herrera vs. Greeley Properties, Caso # BC277568 Asentado en: \$ 170,000. Origen Nacional
- ✓ FHC/SFV, Walter Sitzes vs. DARE et al. Filed 12/24/03 , Caso # 03-9414 DT (PLAx).Asentado:\$25,000 Incapacidad Fisica
- ✓ Vincent vs. Brookhill. Properties management. Caso # BC284524 Asentado en:\$ 108,000 Estado Familiar .
- ✓ Mary Schmidt vs. Tara Hill Northridge Ltd,et al Case #BC 309155 Asentado en: \$ 100,000 Filed 1/15/04 . Estado Familiar

✓ Osorio vs Axon Development Corporation  
Caso # BC268759 .  
Asentado en:\$ 110,000

### CASOS CERRADOS

- ✓ Victor Cordero vs. Valley oasis Apartments, LLC; **Inhabitabilidad** , Asentado en: \$ 30,000
- ✓ Hickman vs. LRJN, LLC. Case # B250523; Estado Marital y Racial. Asentado en: \$ 35,000.

### CASOS EN PROGRESO

- ✓ Gladis Cárdenas et al vs. Seven Palms Apt. Case # BC306746 . Filed 11/25/03 - Estado Familiar
- ✓ Juana Valencia et al vs. Vineland Apartments. Case # BC307499 Filed 12/10/03 Estado Familiar.
- ✓ FHC/SFV; FHC/SD vs. Roommates.com Case # 03-9386 PA (Rzx) Filed 12/22/03 Raza , Religion, Estado Familiar, Incapacidad Fisica, Orientacion Sexual, Edad, Recursos Financieros

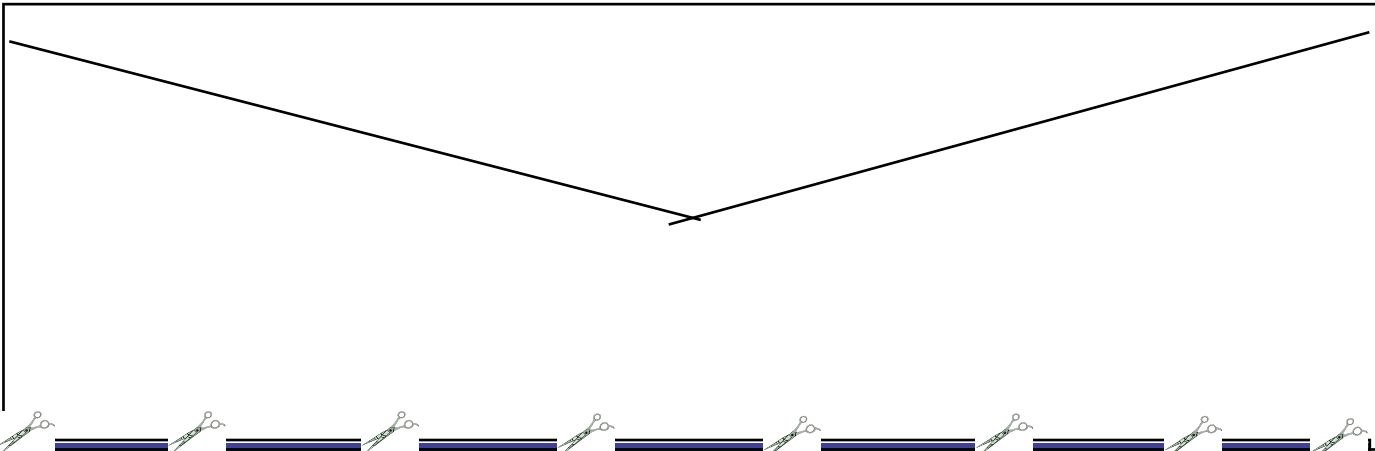
✓ Robert Koenigs et al vs. Simpson Arms.  
Case # BC301976,  
Filed 9/5/03  
.Orientación Sexual e Incapacidad Fisica.

### RECENT FILINGS

- Caprice Ellis vs. Anza Management . Case #BC310424 - Filed 2/10/04 . Raza/Estado Familiar.
- Kenneth Wilson vs. Robert Spencer. Case # BC08436 Filed 12/29/03 Incapacidad Fisica
- Rodriguez, et al vs. Sankow, et al Case # EC039968 Filed 12/01/04 . Habitability/Origen Nacional
- Forsett et al v. Condos et al Case # BC 321299 Filed 9/10/04 . Raza
- FHCSFV et al vs. Motter Properties. Case # CV04-7223NM . Filed 9/7/04 . Estado Familiar
- Gammaro vs. Silverwood Properties. Case # CV04-7850ABC . Filed 9/22/04. Estado F.



- ☐ Ofelia Agosto vs Vanowen  
Real apartments et al .  
Case # BC 324180 .  
Filing Date 11/05/04  
Estado Familiar
- ☐ Ruth Dilley, et al vs. Surety  
property Management l .  
Case # EC 039968 .  
Filing Date 12/01/04  
Origen Nacional/  
Inhabitabilidad
- ☐ Dorothy Stark . Et a; vs.  
Chatsworth Mobile Home  
Park and Ernest Nowell.  
Case # CV04-145CBM .  
Filing Date: 1/9/04 .  
Incapacidad Fisica
- ☐ Wilma Belfon et al vs.  
Steadfast Management  
company et al.  
Case # BC323857. Filing  
Date: 11/01/04 . Raza/  
Incapacidad .
- ☐ Josefa Núñez et al vs Henry  
Weiss Properties et al.  
Case # BC 323578 .  
Filing Date 10/26/04  
Estado Familiar



## Patrocine al Concilio de Igualdad en la Vivienda:

Mail to:  
Fair Housing Council of San Fernando Valley  
8134 Van Nuys Blvd., Suite # 206  
Panorama City, CA . 91402

Nombre : \_\_\_\_\_

Dirección : \_\_\_\_\_

Ciudad : \_\_\_\_\_

Estado : \_\_\_\_\_ Código Postal \_\_\_\_\_

Telefono : \_\_\_\_\_

Email : \_\_\_\_\_

- \$ 25.00
- \$ 50.00
- \$ 75.00
- \$ 100.00



PUBLICIDAD

32 Fair Housing Council - San Fernando Valley 32

